VASTGOED JOURNAAL

‘Woningtransformatie wordt aantrekkelijker bij deze stijgende rente’

12-10-2022 15:24



Nu de woningprijzen nog steeds hoog zijn en de rente stijgt, komt de betaalbaarheid van een koopwoning steeds meer in de knel. Daardoor zal er steeds meer behoefte komen aan huurwoningen. Transformaties naar woningen worden juist bij de hogere rente relatief aantrekkelijker ten opzichte van kant-en-klare woningen. Daarvan zijn Jeroen Bakker en Justin Groot van vastgoedfinancier Domivest overtuigd. Ze zetten dus vol in op bouwfinancieringen voor ontwikkelende beleggers.

“De prijzen zullen niet erg dalen als gevolg van het woningtekort waardoor de vraag naar woningen hoog zal blijven"

“Zelfs voor de rente steeg, stond de betaalbaarheid van een koopwoning al stevig onder druk. Je moest om een hypotheek te krijgen twee keer een modaal inkomen inbrengen om een gemiddeld geprijsde koopwoning te kunnen kopen. En dat ging over het landelijk gemiddelde – in Amsterdam moet je wel drie keer een modaal inkomen meebrengen, zo hoog zijn de woningprijzen hier.” Dat zegt Jeroen Bakker, ceo van vastgoedfinancier Domivest. Hij verwacht dat de prijzen de komende tijd weliswaar misschien iets zullen dalen, maar te weinig om de betaalbaarheid substantieel te verbeteren. “De prijzen zullen niet erg dalen als gevolg van het woningtekort waardoor de vraag naar woningen hoog zal blijven. Maar ondertussen loopt wel de hypotheekrente op waardoor woningzoekers nog moeilijker een koopwoning kunnen financieren. Waar kopers eerst nog een woning konden verkrijgen waarvan de prijs hoog lag, was de rente dermate laag dat deze wel betaald kon worden. Maar door de verhoging van hypotheekrente is nu ook de betaalbaarheid onder druk te komen staan.”

Het gevolg? “Mensen moeten toch wonen, dus zijn ze aangewezen op de huurwoningenmarkt. Daarom denken wij dat de vraag naar huurwoningen nog meer toe zal nemen,” legt Justin Groot, commercieel verantwoordelijk bij Domivest, uit. “Buy-to-let zal, ondanks de regelgeving die de markt momenteel wat onzeker maakt, daarom zeker aantrekkelijk blijven.”

VASTGOED JOURNAAL



Rente onvoorspelbaar

Wat de rente gaat doen is zo onvoorspelbaar dat Groot en Bakker zich er niet over uit durven te laten. Bakker: “Het is echter niet logisch dat de rente in dit economische en financiële klimaat gaat dalen. De rente is zo lang zo laag geweest dat we even moeten wennen aan de nieuwe situatie. Maar ondanks de gestegen rente is er nog steeds een mooi rendement op vastgoed te maken.”

Huurprijzen zullen als gevolg van de druk op de woningmarkt immers niet snel gaan dalen. Bakker: “Er is momenteel geen hoge werkloosheid waardoor mensen de huurprijs wel kunnen blijven betalen.”

Langdurige relaties

Domivest heeft zich gespecialiseerd in de buy-to-let markt waarbij de belegger een financiering kan krijgen van €100.000 tot €5 miljoen in de Randstad en €4 miljoen daarbuiten. Groot: “Bij de grotere bedragen moet je natuurlijk denken aan portefeuilles die we financieren. Onze grootste klant heeft nu voor zo’n € 13 miljoen bij ons gefinancierd, uiteraard gespreid over veel objecten en in de tijd. We gaan graag langjarige relaties aan met onze cliënten – we zullen ook altijd een nieuw aanvaardbaar aanbod neerleggen als de rentevaste periode eindigt. Dat is niet altijd gebruikelijk in deze markt.”

Herfinancieringen gelden vooral voor beleggingsleningen, een product dat Domivest zal blijven aanbieden.

Maar groei verwachten Groot en Bakker ook van de bouwfinancieringen. Bakker: “Juist in een markt met een stijgende rente is ontwikkelen aantrekkelijker dan meteen het eindproduct kopen. Je koopt een te ontwikkelen locatie immers voor een lagere prijs dan dat je de uiteindelijke woning koopt.”

Een sommetje maakt duidelijk waar Bakker op doelt: je koopt bijvoorbeeld een naar woningen te transformeren kantoorgebouw voor €300.000 en ontwikkelt het voor totale bouwkosten van €150.000 naar woningen die in totaal zo’n €600.000 waard zijn. €450.000 financieren brengt zeker met de stijgende rente minder kosten met zich mee dan als je de woningen van €600.000 meteen als beleggingsproduct had gekocht. En de huur ontvang je op basis van woningen die €600.000 waard zijn.



Lenen op eindwaarde

Groot: “In principe is onze bouwfinanciering gestoeld op het traditionele model van een bouwdepot, met een belangrijke uitzondering: we financieren niet op basis van de oorspronkelijke aankoopprijs, maar op basis van wat de uiteindelijke waarde van het vastgoed zal worden. We belonen de ontwikkelende belegger dus voor de waarde die hij gaat toevoegen.”

Ook bij de bouwfinanciering heeft Domivest de ambitie zich te houden aan het eigen motto: financieren moet

snel, simpel en transparant zijn. Groot: “Dat betekent dat we bijvoorbeeld heel snel een bouwinspectie kunnen regelen waarna het geld binnen 24 uur op de rekening van de ontwikkelaar kan staan. Als die het dan strak regelt met zijn uitvoerders, hoeft de ontwikkelaar de bouw dan zelf nauwelijks voor te financieren.”

Financieren voor verduurzaming
Maar ook bij de bouwfinanciering wil Domivest graag een langdurige relatie aangaan. Bakker en Groot hebben daarom een voorkeur voor partijen die van plan zijn de getransformeerde woningen langjarig zelf in portefeuille te houden. Groot: “Natuurlijk is er altijd de mogelijkheid snel te verkopen, maar dan vragen we wel een exit-fee. Tenslotte verzetten ook wij het nodige werk om de leningen te accepteren en structureren.”

De bouwfinanciering kan natuurlijk ook gebruikt worden om bestaande woningen te verduurzamen – met de stijgende energieprijzen een hot issue. Woningen met een hogere energielabel zullen in de toekomst, zeker met de regelgeving die zich steeds meer in die richting beweegt, meer waard zijn dan woningen met energielabels van E, F of G. Groot: “Onze bouwfinanciering, waarbij we financieren op de toekomstige waarde van de verduurzaamde woning, kan precies het steuntje in de rug zijn dat de buy-to-let belegger nodig heeft.”

Over Domivest

Afgelopen 10 oktober is het exact vijf jaar geleden dat Domivest zijn eerste vastgoedfinanciering afsloot. Inmiddels heeft de vastgoedfinancier zo’n €1,5 miljard aan leningen uitstaan en wordt er jaarlijks zo’n €550 miljoen verstrekt. Domivest richt zich met name op financieringen voor buy-to-let maar ook op verbouwingen en transformaties naar woningen . Domivest heeft nu zo’n 30 medewerkers.

Domivest werkt voor de financiering samen met drie banken in Londen. Zij financieren het meer veilige gedeelte van de lening. Voor de meer risicovolle delen van de lening werken ze samen met enkele grote private beleggers.

Zodra Domivest een portefeuille van rond de €300 miljoen heeft opgebouwd securitiseren ze de leningen op de kapitaalmarkt. Dat hebben ze tot nu toe vijf keer gedaan.

Redactie